

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan duniawi adalah kebutuhan manusiawi, manusia tidak dapat bertahan hidup tanpanya, dan dengan kebutuhan itu pula manusia dapat menjadikannya sarana atau media untuk menjalankan ketaatan dan ibadah kepada Allah SWT, sebagai hamba yang Islam manusia memiliki kewajiban untuk beribadah seperti sholat lima waktu, untuk melaksanakannya disyaratkan untuk menutupi *aurat* dengan pakaian, bagaimana memperoleh pakaian jika bukan dengan bekerja, mendapatkan uang lalu dapat membeli pakaian. Begitulah seterusnya pada ibadah lainnya seperti puasa, zakat, haji dan lain-lain. Semua memiliki keterkaitan pada mata-benda duniawi. Oleh karena itu sangatlah tepat jika manusia dituntut untuk menyeimbangkan kebutuhan dunia dan akhirat.

Dari sekian banyak kebutuhan manusia, maka memiliki rumah adalah salah satu kebutuhan primer manusia, besar ataupun kecil bukanlah standar kebutuhan namun kesesuaian kebutuhan adalah ukuran dalam memiliki rumah. Tidak dapat dipungkiri rumah juga menjadi ukuran atau standar kesejahteraan oleh pandangan manusia awam pada umumnya, mereka dapat menilai derajat (kesejahteraan) dan kedudukan seseorang dari mewah, besar, kecil, kumuhnya rumah seseorang. Meski tidak *feer* menilai seseorang dari ukuran rumahnya namun itulah realitas kehidupan manusia pada umumnya.

Sehingga memiliki rumah yang dengan ukuran besar dan sesuai kebutuhan merupakan keinginan oleh setiap orang saat ini, berbagai upaya dilakukan oleh setiap

orang agar dapat memiliki hunian meski tidak dengan ukuran yang besar, setidaknya bagi sebagian besar orang memiliki tempat/rumah yang dapat dijadikan sebagai hunian keluarga, layak untuk ditempati dengan fasilitas yang mencukupi, itulah standar keinginan manusia pada umumnya, karena jika ingin memiliki rumah mewah dan besar tentu harus siap dengan *baged* yang besar pula, karena kemewahan dan kesejahteraan bukanlah perkara yang haram, diperbolehkan dalam Islam selama tidak melalaikan akan kewajiban ibadah.

Bagi masyarakat pada umumnya memiliki rumah layak huni adalah impian setiap keluarga, terlebih bagi mereka yang baru berumah tangga, maka hal utama yang ingin dicapainya dalam hidupnya adalah pemenuhan hunian yang layak untuk keluarga barunya, bagi mereka yang berpenghasilan rendah ataupun sedang tentu mereka tidak berfikir muluk-muluk, dengan adanya rumah sederhana akan menjadikan mereka sangat bahagia.

Kebutuhan akan tempat tinggal oleh masyarakat, sebenarnya juga menjadi kewajiban Pemerintah untuk memfasilitasinya, karena Negara sebagai pemegang kuasa yang berorientasi mensejahterakan warganya. Tentu adalah bagian dari kewajibannya memberikan hunian yang layak kepada masyarakat, dengan berbagai mekanisme yang dapat diakses oleh masyarakat.

Sebagaimana ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 secara jelas menjamin bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Demikian halnya dalam konsideran huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

Permukiman (UU-PKP) menyatakan bahwa negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>1</sup>

Selanjutnya, dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pada pasal 40 dinyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan hak atas perumahan sebagai hak dasar berasal dari keberlangsungan hidup dan menjaga martabat kehidupan umat manusia.

Wujud tanggungjawab pemerintah dalam menjalankan mandat undang-undang dalam pemenuhan kebutuhan akan hunian/rumah layak huni bagi warga negara adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh pemerintah, merupakan kewajiban untuk memberikan akses bagi masyarakat guna mendapatkan dan rumah layak huni, terutama bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Pemerintah harus memberikan kemudahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah pelbagai kemudahan dalam memperoleh rumah, guna memenuhi aspek papan yang layak. akses yang dimaksud ialah berupa apa kemudahan pengurusan, kemudahan pembiayaan, sarana prasarana yang layak, pemberian izin yang tidak sulit, bantuan fiskal dan bantuan stimulan..

---

<sup>1</sup> Caecilia Wahai dan Jemmy Sondakh, *Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asas i Manusia)*, Jurnal LPPMBidang EkoSosBudKum, Volume 1 Nomor 2 Tahun 2014, h.86

Wujud keseriusan negara dalam pemenuhan rumah layak huni diatur secara rinci melalui aturan-aturan dibawah ini:

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi.
2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI Nomor 12 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Nomor 20 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, secara jelas menjamin kesejahteraan gimana syarakat yang

berpenghasilan rendah dalam mengakses rumah layak huni. aturan tersebut memiliki peran yang sangat urgen dalam menyediakan Perumahan bagi masyarakat. dengan adanya aturan tersebut pemerintah dituntut untuk memberikan tempat tinggal atau rumah layak huni, terjangkau didalam lingkungan yang sehat aman dan harmonis serta berkelanjutan di seluruh bagian teritorial Indonesia. pemerintah memiliki tanggung jawab penuh dalam memfasilitasi dan menyediakan Perumahan bagi masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Perlu diketahui, atas dasar undang-undang, maka Pemerintah lewat Kementerian PUPR telah merealisasikan kebijakan membangun rumah subsidi. Rumah tersebut sedianya diperuntukkan bagi rakyat berpenghasilan rendah yang dipasarkan lewat skema Kredit Perumahan Rakyat (KPR), baik secara konvensional maupun secara syariah. Kebijakan ini dipublikasikan lewat situs resmi Kementerian PUPR sejak Maret 2019. Terhitung per 26 Juni 2020, anggaran yang telah digelontorkan oleh pemerintah lewat Kementerian PUPR terkait dengan pembiayaan rumah subsidi lewat program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), adalah mencapai 7.11 triliun rupiah. Sebuah angka yang tidak bisa dibilang kecil untuk periode pertengahan 2019 sampai paruh awal 2020.<sup>2</sup>

Selanjutnya, bahwa program rumah subsidi bukan program baru, Total anggaran yang dikucurkan lewat FLPP, terhitung sejak 2010 hingga 2020, sudah mencapai 51,48 triliun dengan total unit rumah subsidi sebanyak 725.937 dari target

---

<sup>2</sup><https://www.liputan6.com/bisnis/read/4290939/penyaluran-pembiayaan-rumah-subsidi-tembus-rp-711-triliun-hingga-26-juni-2020#:~:text=BisnisPenyaluran%20Pembiayaan%20Rumah%20Subsidi%20Tembus%20Rp%207,Triliun%20hingga%2026%20Juni%202020&text=%22Tercatat%20per%2026%20Juni%202020,28%2F6%2F2020>)

total 1.300 ribu unit rumah. Jadi, yang sudah terlaksana sudah mencapai + 66%. Masih tersisa sekitar 34% lagi yang belum terlaksana.

Program perumahan subsidi ini di satu sisi bermanfaat sekali bagi masyarakat, karena ada beberapa kebijakan istimewa di sana, yaitu:

1. Tidak dikenakan pajak
2. Memiliki skema pembiayaan dengan angsuran yang murah. Berdasarkan situs kementerian PUPR, terakhir dikabarkan bahwa uang muka pembelian rumah subsidi tersebut hanya dikenakan 1% dari tipe rumah yang dibeli
3. Layak huni dan memiliki luas 36 meter persegi (tipe 36)
4. Berada di lokasi / kawasan dekat dengan industri, dan berada di pinggiran kota (wilayah urban)

Kelemahan dari rumah subsidi ini adalah tidak sembarangan bisa direnovasi, melainkan harus menunggu 2 tahun setelah lunas masa cicilannya. Setelah itu, baru pemilik bisa merenovasinya sesuka hati, dan aturan lainnya.

Sekian banyak penerima manfaat program pemerintah, ada juga oknum yang seharusnya tidak masuk dalam katagori peruntukan atau non kelompok sasaran, memanfaatkan program Kredit Pemilikan Rumah ini, dengan berbagai macam cara. Sudah maklum diketahui misalnya oknum termasuk dalam katagori berpenghasilan tinggi, atau katagori mampu, diluar kelompok sasaran, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, Besaran Suku Bunga, Lama Masa Subsidi, dan Jangka Waktu

Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi, batasan maksimal penghasilan MBR untuk dapat mengakses KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun, yakni Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah)/bulan. KPR ini berlaku untuk pembiayaan konvensional maupun Syariah. Sementara dalam KEPMEN sebelumnya yaitu Nomor 552/KPTS/M/2016, batasan penghasilan MBR untuk dapat mengakses KPR Sejahtera Tapak batasan maksimal hanya Rp 4.000.000.00 (empat juta rupiah)/bulan, dan Rumah Sejahtera Susun maksimal Rp 7.000.000.00 (tujuh juta rupiah)/bulan.

Namun, pada praktiknya bahwa ada oknum yang mengambil untung dari program Kredit Kepemilikan Rumah tersebut, dilakukan oleh yang memiliki modal banyak dan “*akses*” mereka membeli rumah tersebut dengan berbagai macam cara (permainan) sehingga dapat mengakses program tersebut, dengan peruntukan investasi dan lainnya, Mereka membeli rumah dengan harga sebagaimana harga subsidi diperuntukkan, Kemudian mereka di over kreditkan/menjualnya kembali ke masyarakat setelah waktu tertentu. Akibatnya, skema pembayaran menjadi berubah. Jika pembeli dari kalangan masyarakat kecil berhubungan dengan pihak pengembang secara langsung, maka mereka bisa mendapatkan skema kredit yang diberikan oleh pemerintah. Namun, jika mereka membeli dari pihak tangan kedua/oknum yang sudah membeli sebelumnya terhadap rumah subsidi tersebut, mereka bisa menerima status pembayarannya secara over kredit atau bahkan sistem *balloon payment*. Skema yang umum adalah skema over kredit.

Kepemilikan rumah bersubsidi ditengah masyarakat yang tidak hanya diminati oleh mereka yang berpenghasilan menengah, namun juga mereka yang

berpenghasilan tinggi, kepemilikan tersebut adalah kepemilikan yang sudah jamak terjadi, dan diketahui oleh pengembang dan bisa jadi saja diketahui oleh Bank yang ditunjuk sebagai debitur oleh pemerintah, tindakan tersebut subur terjadi ditengah masyarakat tanpa ada sanksi hukum yang menjerat.

Selanjutnya, Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah *murabahah* (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang dibangun, dan akad *istishna*, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai yang telah disepakati pula. Pengembangan melalui Pembiayaan Kepemilikan Rumahpun dilirik sebagai alternatif utama dalam pembiayaan perumahan. Dalam konteks inilah, keberadaan lembaga keuangan hadir berperan sebagai lembaga pembiayaan dalam mewujudkan harapan nasabah memiliki rumah. Prinsip syariah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah sebagai alternatif utama untuk menjawab kebutuhan masyarakat.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah, dalam pelaksanaannya menggunakan akad *murabahah* yaitu bank syariah membeli rumah pada developer secara tunai, kemudian bank syariah menjual kepada nasabah secara tangguh atau diangsur dengan ketentuan jangka waktu sesuai dengan kesepakatan. Bank sebagai penjual memberitahu harga pokok rumah beserta keuntungan bank (margin). Penggunaan akad ini sangat bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkan aset namun kekurangan dana untuk melunasi sekaligus.

Terkait dengan persoalan tersebut, *pertama*, perlu penegasan hukum ekonomi syariah yang jelas terhadap kelompok luar sasaran, karena sejatinya Pembiayaan



Kepemilikan Rumah adalah untuk mereka yang berpenghasilan Rp. 8.000.000.00. (delapan juta rupiah)/bulan, disamping itu adanya kewajiban untuk taat pada *ulil amri* dalam hal ini pemerintah pada persoalan yang diatur sebagaimana dijelaskan oleh hadis Nabi :

عَلَى الْمَرْءِ الْمُسْلِمِ السَّمْعُ وَالطَّاعَةُ فِيمَا أَحَبَّ وَكَرِهَ، إِلَّا أَنْ يُؤْمَرَ بِمَعْصِيَةٍ، فَإِنْ أُمِرَ بِمَعْصِيَةٍ، فَلَا سَمْعَ وَلَا طَاعَةَ ۖ

Nabi Muhammad SAW secara jelas memerintahkan kepada umatnya untuk mentaati pemerintah yang sah, pada perkara yang diatur selama yang diatur itu adalah untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada kewajiban jika pemerintah memerintahkan kepada kemaksiatan. Bahwa, Tindakan mengakuisinya dengan peruntukan bukan untuk ditinggali dan hanya dijadikan sebagai tempat pencarian keuntungan lewat jalan investasi adalah sebuah perbuatan yang aniaya dan merugikan pihak yang berkebutuhan.

Selain itu perlu pula tinjauan dalam perspektif hukum kontrak sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPdata yang memuat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu : Adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian, adanya kecakapan para pihak untuk mengadakan perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan adanya sebab (causa) yang halal.

*Kedua*, sebagaimana aturan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, bahwa yang berhak untuk mendapatkan program KPR tersebut adalah mereka yang berpenghasilan rentang Rp. 4.000.000.00. (emoat

juta rupiah) sampai Rp.7.000.000.00,(tujuh juta rupiah) atau maksimal Rp. 8.000.000.00 (delapan juta rupiah) diaturan yang baru, maka secara otomatis, kelompok luar sasaran telah melanggar aturan. Dan praktik semacam ini sebenarnya jamak terjadi dan sudah menjadi rahasia umum ditengah masyarakat baik dengan tujuan investasi saja atau memang untuk bisnis.

Perlu penjelasan yang terang terhadap keabsahan hukum pada akad yang terjadi dalam pembelian/kepemilikan rumah bersubsidi oleh kelompok luar sasaran, apakah akad yang terjadi dalam proses kepemilikan rumah bersubsidi tersebut sudah sah atau tidak, baik itu penjelasan status akad dalam hukum ekonomi syariah ataupun hukum maupun status akad dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, penulis berkeinginan menelitinya dan menuangkan dalam sebuah judul tesis: ***Kepemilikan Rumah Subsidi/KPR oleh Kelompok Luar Sasaran dalam Hukum Ekonomi Syariah***

## **B. Rumusan Masalah**

Bertolak dari latar belakang masalah tersebut di atas, dapat dirumuskan secara sederhana dua pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum akad kepemilikan rumah subsidi/ KPR menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 dalam perspektif hukum ekonomi syariah

2. Bagaimana cara Kelompok Luar Sasaran dalam memperoleh KPR Subsidi dan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Kelompok Luar Sasaran tersebut?

### **C. Tujuan Penulisan**

Sebagaimana tercermin dari latar belakang masalah, maka tujuan dari penelitian tesis ini, dapat dikonstruksi sebagai berikut:

1. Mengkaji kepastian hukum akad kepemilikan rumah subsidi/ KPR menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 dalam perspektif hukum ekonomi syariah.
2. Untuk mengkaji cara kelompok luar sasaran dalam memperoleh kepemilikan rumah subsidi/ KPR dan keabsahannya berdasarkan hukum ekonomi syariah

### **D. Signifikansi Penelitian**

Dengan tujuan penelitian di atas, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Memberikan pemahaman hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan kajian kepemilikan rumah subsidi oleh kelompok luar sasaran sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.
2. Memberikan pemahaman yang komprehensif terkait dengan kajian hukum kepemilikan rumah subsidi oleh kelompok luar sasaran sebagaimana diatur

dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.

### **E. Penelitian Terdahulu**

Penelitian-penelitian yang membahas kebijakan pemerintah berkaitan dengan kredit pemilikan rumah (KPR) sudah cukup banyak, baik yang berupa skripsi, tesis, disertasi bahkan jurnal. Hanya sebagian yang dapat penulis lacak, seperti:

Sebuah jurnal yang ditulis oleh Dora Kusumatusi, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*, yang ditulis pada tahun 2015, penelitian ini mengkaji efektivitas kebijakan pemerintah pada sektor pemberian subsidi perumahan, adapun kesimpulan penelitian adalah, 1) pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah; 2) rendahnya tingkat serapan terhadap perumahan bersubsidi, berbeda dengan penelitian yang penulis kaji yang akan mengkaji lebih mendalam aspek hukum ekonomi syariah dan hukum positif atas pelanggaran aturan kepemilikan rumah subsidi oleh non kelompok sasaran.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Dora Kusumatusi, *Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta: Yustisia. Vol. 4 No. 3 September – Desember 2015.

Sebuah jurnal yang ditulis oleh Dewi Restu Mangeswuri dengan judul *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, pada tahun 2016, pada jurnal ini mengkaji secara jelas bagaimana proses kebijakan tersebut dilaksanakan oleh pemerintah dari hulu sampai kehilir secara teknis dan sejauh mana kebijakan ini telah berjalan. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa FLPP yang bersumber APBN sejauh ini telah sesuai dengan yang direncanakan. Sementara itu, dua alternatif kebijakan dinilai akan dapat melengkapi program FLPP, yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Bantuan Uang Muka (BUM). Alternatif pilihan ini khususnya diharapkan mampu mengatasi kendala masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses kredit pemilikan rumah. Adapun penelitian penulis berbeda dengan apa yang dikaji oleh Dewi Restu, karena penulis akan mengkaji aspek hukum pada pelanggaran kebijakan tersebut dikaji dari pendekatan hukum ekonomi syariah hukum positif.<sup>4</sup>

Tesis yang ditulis oleh Edwin Agung pada tahun 2008 dengan judul *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda*, tesis ini mengkaji aspek implementasi pelaksanaan perjanjian dan cara menyelesaikan kredit macet pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Adapun hasil penelitian menyimpulkan bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat covernote dari Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak lain

---

<sup>4</sup>Dewi Restu Mangeswuri, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, Vol 7, No 1 2016.

(ketiga), Penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi. Berbeda dengan penelitian penulis yang akan mengkaji aspek hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap kepemilikan KPR oleh kelompok luar sasaran.<sup>5</sup>

#### **F. Defenisi Operasioanal**

Untuk mempertegas penelitian ini, maka penulis akan mendefenisikan makna kunci dari judul penilitian yang dimaksud:

1. Akad menurut bahasa berarti perikatan, perjanjian. Sedangkan secara terminologi, pengertian akad adalah suatu perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya.
2. KPR adalah fasilitas perbankan yang memberikan pinjaman bagi peserta (pemohon KPR) untuk membeli rumah. Kredit pemilikan rumah bisa dilakukan dalam dua bentuk, yaitu model konvensional dan model syariah.<sup>6</sup>
3. Kelompok Luar Sasaran, adalah mereka yang berpenghasilan lebih dari Rp. 8.000.000./bulan sebagaimana dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang

---

<sup>5</sup>Edwin Agung, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamond Indonesia, tbk Cabang Semarang Pemuda*, Tesis : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008.

<sup>6</sup>Dewi Restu Mengeswuri, *Kebijakan Pembiayaan.....* h. 87

Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi.

4. Hukum Ekonomi Syariah adalah Hukum Ekonomi Islam yang digali dari sistem Ekonomi Islam yang ada dalam masyarakat, yang merupakan pelaksanaan Fiqih di bidang ekonomi oleh masyarakat<sup>7</sup> Hukum Ekonomi Syariah yang dimaksud penulis dalam penelitian ini mengkaji dan menekankan pada keabsahan kepemilikan rumah subsidi oleh kelompok luar sasaran dari cara memperolehnya sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum, sebagaimana yang dikemukakan oleh Peter Mahmud bahwa istilah penelitian hukum normatif tidak perlu, karena istilah *legal research* atau bahasa belanda *rechtsonderzoek* selalu normatif. Sama halnya dengan istilah yuridis-normatif yang sebenarnya juga tidak dikenal dalam penelitian hukum. Jika tipe penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan demikian sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif.

---

<sup>7</sup>Eka Sakti Habibullah, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Tatanan Hukum Nasional*, STAI AL Hidayah Bogor: Al Mashlahahjurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam, tt. h. 697

Hanya saja pendekatan dan bahan-bahan yang digunakan harus dikemukakan.<sup>8</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian kali ini peneliti menggunakan jenis Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian, pendekatan tersebut dipilih untuk menjelaskan secara utuh akan diskripsi tinjauan akad yang dalam hukum ekonomi syariah terhadap akad kepemilikan rumah kelompok luar sasaran yang memiliki atau mengikuti program KPR sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Selain itu penelitian ini juga dikaji dengan pendekatan *analytical approach* yaitu satu pendekatan penelitian analisis Pendekatan analisis adalah pendekatan dengan menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual. Yakni melalui penelitian ini akan dianalisis secara mendalam legalitas hukum terhadap akad yang dipergunakan dalam kepemilikan rumah subsidi/ KPR oleh kelompok luar sasaran sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020.

---

<sup>8</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana: 2014), edisi revisi, cet.ke-9, h. 55-56. Lihat Nurbani Salim HS, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi* ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 21.



Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mukti Fajar dan Yulianto Achmad bahwa “teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier”<sup>9</sup>

Karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, maka segala kegiatan penelitian ini dipusatkan pada kajian terhadap bahan hukum berupa perundangan-undangan yang berkaitan dengan jaminan dan buku-buku yang berkaitan dengan objek kajian. Untuk mendapatkan keterangan yang jelas mengenai pendapat-pendapat fikih muamalah yang fleksibel, maka peneliti menggunakan teknik dokumentasi dalam mengumpulkan bahan hukum yang meliputi:

- a. **Bahan Hukum Primer**, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/prt/m/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran. Bahan Hukum Primer Lainnya adalah Hukum Fikih Muamalah

---

<sup>9</sup>Mukti Fajar dan Yulianto, Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif Dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 160.

- b. Sekunder**, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, karya-karya lain yang berkaitan dengan objek penelitian, yakni fikih yang berkenaan dengan muamalah yang penulis gunakan. Bahkan dapat saja nanti didapatkan dari kitab-kitab karangan ulama nusantara yang tidak beredar luas di kalangan penuntut ilmu.
- c. Bahan Hukum Tersier**, berupa seperti kamus hukum, jurnal yang berkaitan dengan penelitian penulis, ensiklopedia, dan lain-lain.

### 3. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam pengolahan data maupun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu suatu metode analisis data deskriptif analitis yang mengacu pada suatu masalah tertentu dan dikaitkan dengan pendapat para pakar hukum maupun berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis<sup>10</sup> yaitu uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non-hukum. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data-data tentang hukum fikih muamalah dan hukum

---

<sup>10</sup> Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam usulan penelitian ini.

Analitis artinya suatu gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan berdasarkan analisis dengan cermat sehingga dapat diketahui tentang tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang usulan penelitian ini.

positif yang dapat dijadikan alternatif untuk mengatasi permasalahan fikih muamalah yang terus berkembang.

## **H. Sistematika Penulisan**

Demi mencapainya kemudahan dalam penelitian ini, maka penulis mengklasifikasikan isi dari tesis ini melalui sistematika pembahasan. Tesis ini tersusun atas lima bab yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini merupakan pintu masuk dalam kerangka penelitian yang memuat tentang: *pertama*, latar belakang masalah yang mengungkapkan alasan utama dari penelitian ini mesti dilakukan; *kedua*, rumusan masalah yang menjadi fokus dari kajian penelitian ini; *ketiga*, tujuan penelitian yang menjadi fokus tujuan dari kajian penelitian ini; *keempat*, kegunaan penelitian, *kelima*, Penelitian terdahulu yang mendeskripsikan beberapa penelitian yang hampir sama atau dalam kajian yang berkaitan dan mendeskripsikan letak perbedaannya, *keenam* Kajian Teori yang berhubungan judul penelitian, *ketujuh*, Definisi Operasional menjelaskan makna atau kata kunci dari judul penelitian, *kedelapan*, metode penelitian menjadi acuan dalam menganalisis dari fakta yang didapat dalam penelitian; *sembilan* sistematika penulisan yang menjelaskan komponen dan kronologi penelitian.

Bab II Landasan Teori, memuat teori akad baik dalam Ekonomi Syariah maupun KUHPerdara, tentang Mekanisme KPR dan akad yang digunakan dalam fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

Bab III Kepemilikan rumah subsidi/KPR oleh kelompok luar sasaran, memuat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan Mekanisme akad pembiayaan KPR bersubsidi bagi kelompok luar sasaran

Bab IV Analisa terhadap kelompok luar sasaran yang memanfaatkan KPR subsidi menurut hukum ekonomi syariah, memuat cara kelompok luar sasaran dalam memperoleh KPR Subsidi, syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam KPR subsidi dan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kelompok luar sasaran

Bab V adalah bab penutup akhir dari penelitian yang telah dilakukan, ditulis dalam bentuk kesimpulan berikut saran-saran dari peneliti mengenai tesis ini.